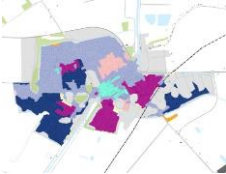


Factsheet woningbehoefteonderzoek 2015  
ZEVENBERGEN

fysieke typering

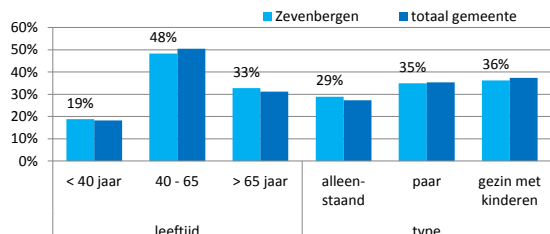


sociale typering



	Zevenbergen	gemeente
aantal bewoonde woningen	6.040	15.460
% woningen t.o.v. gemeente	39%	100%
% eengezins	83%	88%
% huurwoningen	33%	32%
aantal huurwoningen	1.990	4.960
aantal corporatiewoningen	1.630	4.260

Huishoudens 2015



De kern Zevenbergen telt naar verhouding iets minder gezinnen met kinderen (36%) dan de gemeente en meer alleenstaanden (29%).

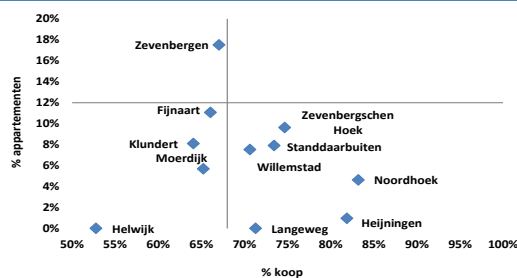
Het aandeel huishoudens van middelbare leeftijd is 48% (40 tot 65 jaar). Het aandeel huishoudens van 65 jaar en ouder is hoger dan het gemeentelijk gemiddelde.

Woningvoorraad 2015

Zevenbergen bestaat voor 67% uit koopwoningen. 17% van de woningen zijn appartementen in de kern. Ten opzichte van de gemeente (23%) staan in Zevenbergen relatief weinig grondgebonden huurwoningen (20%).

Ten opzichte van de gemeente heeft Zevenbergen relatief iets meer koopwoningen met een woz-waarde in het goedkope segment (<€175.000) minder in het middensegment en juist meer in het hogere (>€240.000) segment. Het aantal huurwoningen betreft circa 1.990, merendeel in het bezit van een corporatie.

In januari 2015 staan er 199 woningen te koop in Zevenbergen. Hiervan hebben er 47 een vraagprijs van < 175.000 euro en zijn 34 woningen een appartement.



	koop			huur				huur	totaal
	< 175.000	175 - 240	> 240.000	< 1ste aftopgr.	1ste - 2de aftopgr.	2de aftop gr. - libgr.	vrije sector	onbekend	
Zevenbergen	1.490	980	1.570	1.210	180	320	220	60	6.040
gemeente	3.670	3.120	3.720	3.580	350	480	310	230	15.460
	24%	20%	24%	23%	2%	3%	2%	1%	100%

**Te koopstaande woningen:**

Funda (jan 2015)	47	52	100						199
------------------	----	----	-----	--	--	--	--	--	-----

Ouderen en zorg

aantal huishoudens 65-plus (bron: GBA)

	65-75 jaar		> 75 jaar		totaal 65-plus
	1p.	paar	1p.	paar	
Zevenbergen	360	470	790	360	1.980
gemeente	815	1.195	1.935	885	4.835
Zevenbergen	18%	24%	40%	18%	100%
gemeente	17%	25%	40%	18%	100%

woonsituatie 65-plussers naar woningtype

	reguliere woning		ouderenwoning		abs.
	eg	mg	eg	mg	
Zevenbergen	53%	12%	7%	29%	1.980
gemeente	59%	7%	15%	19%	4.835

verhuisgeneigde 65-plussers (binnen 5 jaar)

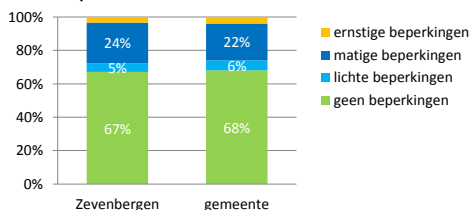
	abs.	%
Zevenbergen	200	10%
gemeente	645	13%

Van de 1.980 65-plus huishoudens woont 53% in een reguliere eengezinswoning. 36% woont in een woning speciaal bestemd voor ouderen.

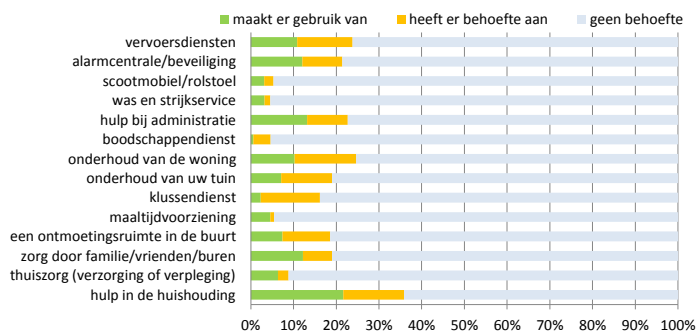
Ruim 25% van alle 65-plussers ervaart matige of ernstige beperkingen.

Van de 65-plus huishoudens hebben er 200 een verhuiscens binnen 5 jaar (10%). Ouderen zijn over het algemeen weinig verhuisgeneigd en een kritische consument qua locatie, prijs en voorzieningen.

Aandeel 65-plussers naar mate van zelfredzaamheid



Gebruik en behoefte per type zorgvoorziening 65-plussers



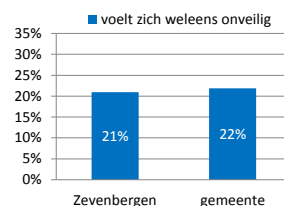
De meeste ouderen hebben behoefte aan hulp in de huishouding, hulp bij onderhoud van de tuin en woning, vervoersdiensten, alarmcentrale/beveiliging, hulp bij de administratie, zorg door familie/vrienden en een ontmoetingsruimte in de buurt.

## Leefbaarheid en voorzieningen

	Zevenbergen		gemeente	
	voldoende aanwezig in de kern	moet in eigen kern	voldoende aanwezig in de kern	moet in eigen kern
dagelijkse boodschappen	90%	88%	55%	78%
overige winkels	73%	51%	40%	44%
openbaar vervoer	80%	89%	46%	90%
basisscholen	92%	93%	82%	92%
kinderopvang/peuterspeelzalen	81%	93%	72%	92%
speelplekken voor kinderen	51%	96%	52%	95%
parkeergelegenheden	58%	95%	56%	94%
zorgvoorzieningen	87%	79%	74%	76%
sportgelegenheden	88%	76%	73%	76%
dorps- of buurthuizen	48%	87%	52%	88%
horecagelegenheden	81%	76%	60%	77%
ontmoetingsplek voor jongeren	26%	93%	18%	90%
ontmoetingsplek voor ouderen	44%	92%	40%	91%
welzijnszorgvoorzieningen	60%	83%	40%	79%

Het is met de leefbaarheid goed gesteld. De woning, woonomgeving en veiligheid scoren ruim voldoende.

De inwoners vinden dat er met name onvoldoende ontmoetingsplekken voor jongeren/ouderen zijn, dorps/buurthuizen, speelplekken voor kinderen, parkeergelegenheden en welzijnszorgvoorzieningen.



### gemiddeld rapportcijfer

	Zevenbergen	gemeente
woning	7,5	7,5
woonomgeving	7,3	7,2
veiligheid	7,3	7,2

## Demografie, woningbehoefte en woonwensen als input voor een nieuwbouwprogramma

Het onderzoek biedt diverse analyses die (naast het algemene beeld van de woningmarkt) benut kunnen worden bij het opstellen van een nieuwbouw-programmering: zoals de populariteit van de kernen, woonwensen en de woningbehoefte. Elke invalshoek/analyse biedt aanknopingspunten, geen van de invalshoeken levert een sluitend antwoord. Bij het komen tot een nieuwbouwprogrammering moet ook naar de beschikbare capaciteiten en kenmerken van locaties worden gekeken. Om te komen tot een programmering, is een (gezamenlijke) beleidsvisie essentieel. Deze gegevens leveren input voor het gesprek.

### Demografische voorspellingen 2015-2025

Volgens de provinciale prognose (2014) neemt het aantal huishoudens in de gemeente toe met 1.150 huishoudens tot 2025. Op basis van de GBA, landelijke sterfte-, geboorte- en verhuiskansen en de provinciale prognose is een vertaling gemaakt naar de kernen. Hierbij zijn twee varianten doorgerekend, de trendontwikkeling laat de autonome ontwikkeling zien en de correctie nieuwbouw variant houdt rekening met de spreiding van de harde plancapaciteit.

### Aantal huishoudens in 2015, 2020 en 2025 volgens twee varianten en harde nieuwbouw capaciteit

	2015	2020	2025	2015-2025		nieuwbouw (hard)	
				absoluut	%	tot 2020	na 2020
trendontwikkeling	6.035	6.310	6.475	440	7%	-	-
correctie nieuwbouw	6.035	6.530	6.770	735	12%	490	102

Op basis van de trendontwikkeling neemt het aantal huishoudens tot 2025 toe met 440 (7%). Rekeninghoudend met de nieuwbouwplannen is de toename 12% (735 huishoudens).

In Zevenbergen neemt het aantal huishoudens van 40 tot 65 jaar af en het aantal 65-plus huishoudens neemt toe met 28% (correctie nieuwbouw-variant).

### Aantal huishoudens en ontwikkeling volgens de nieuwbouw-variant

	2015		2025		% ontw.
	2015	2025	2015	2025	
< 40 jaar	1.135	1.380	22%		
40-65 jaar	2.920	2.865	-2%		
> 65 jaar	1.980	2.530	28%		
<b>totaal</b>	<b>6.035</b>	<b>6.770</b>	<b>12%</b>		

### Woningbehoefteraming 2015-2025 (constante woonpatronen)

Toelichting: De cijfers geven inzicht in de ontwikkeling van de woningbehoefte bij constante woonpatronen op basis van verwachte huishoudensgroei. Uitgangspunt is dat we in de toekomst tenminste iedereen op eenzelfde wijze willen laten wonen als nu het geval is (gecorrigeerd voor de toekomstige ouderen die steeds langer in de huidige woning blijven wonen en vaker in een koopwoning wonen). Actuele fricties op de markt (woonwensen) en de populariteit van de kernen is in deze berekening niet meegenomen, maar horen wel bij de visievorming. Basis vormt de nieuwbouw-prognose waarbij gecorrigeerd is voor de aanwezige harde plancapaciteit in de kern en het economische basisscenario. Bij de interpretatie moeten deze aannamen in ogenschouw worden genomen.

### Ontwikkeling woningbehoefte naar eigendom 2015-2025 volgens de economische basisvariant (correctie nieuwbouw)

	2015				ontw. 2015-2025				totaal
	koop eg	koop mg	huur eg	huur mg	koop eg	koop mg	huur eg	huur mg	
Zevenbergen	3.780	270	1.200	790	350	200	55	125	735
totaal	10.140	370	3.540	1.420	595	230	75	245	1.150

	2015				ontw. 2015-2025				totaal
	koop	huur	< 2de aftopgr.	> 2de aftopgr.	koop	huur	< 2de aftopgr.	> 2de aftopgr.	
Zevenbergen	1.490	2.550	1.380	610	215	335	130	50	735
totaal	3.670	6.840	3.930	1.030	335	495	190	125	1.150

Wanneer in de sociale sector de scheidbaarheid met circa 6% terugloopt in de periode 2015-2025, zal de benodigde betaalbare voorraad gemeentebreed ongeveer in omvang gelijk kunnen blijven (excl. vluchtelingen).

### Verhuisgelegenheid en woonwensen (kwalitatieve fricties)

In de kern Zevenbergen wil circa 16% van de huishoudens (zeker of misschien) binnen vijf jaar verhuizen (965 huishoudens). Voor de 40-65 jarigen en de < 40 jarigen zijn verhuisgeenigd, ouderen zijn meer honkvast of gaan in de praktijk vaak niet.

Van de woningzoekenden in Zevenbergen wil 72% in de kern wonen en 83% in de gemeente Moerdijk blijven, 37% zou (ook) elders willen wonen.

Van de woningzoekenden wonen de meesten in een koopwoning (74%).

37% is op zoek naar een koopwoning, 43% een huurwoning en 20% weet het nog niet.

Circa 27% zoekt een appartement. De vraag naar appartementen kan in tegenstelling tot de vraag naar grondgebonden woningen vaak niet in bestaande voorraad worden opgevangen.

Aandeel dat wil verhuizen vanwege de woonomgeving (37% gemeente): 32%

### Verhuisgeenigde huishoudens naar leeftijd en huidige woonsituatie

	2015				ontw. 2015-2025				abs.
	< 40 jaar	40 - 65	> 65 jaar	totaal	koop	huur	totaal	abs.	
Zevenbergen	33%	46%	21%	100%	74%	26%	100%	965	
totaal gemeente	28%	48%	24%	100%	69%	31%	100%	2.675	

### Verhuisgeenigde huishoudens gewenst eigendom en gewenst woningtype

	bestaande woning:				nieuwbouw:				
	koop	huur	onb.	onzelfst.	EG	MG	onb.	abs.	
Zevenbergen	37%	43%	20%	0%	100%	63%	27%	10%	965
totaal gemeente	40%	35%	24%	1%	100%	65%	24%	12%	2.675

### Voorkeur voor bestaand/nieuwbouw: (multiple respons)

bestaande woning: 84%

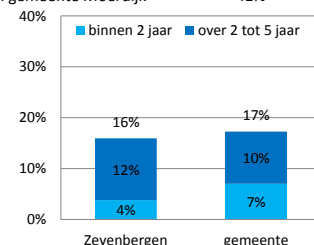
nieuwbouw: 40%

aantal ongewogen verhuisgeenigde respondenten: 43

### gewenste locatie (multiple response):

72% in eigen kern  
83% in de gemeente  
37% elders

aantal starters (respondenten): 27  
% (ook) in eigen kern: 59%  
% alleen gemeente Moerdijk: 26%  
% in gemeente Moerdijk en er buiten: 33%  
% alleen buiten gemeente Moerdijk: 41%



DE CIJFERS IN DEZE FACTSHEETS LEVEREN GEEN BLAUWDRIJK VOOR BELEID, MAAR EEN BASIS OM MET ELKAAR IN GESPREK TE GAAN. OP BASIS VAN DEZE GEGEVENS EN GESPREKKEN KAN EEN VERTAALSLAG WORDEN GEMAAKT NAAR BELEID